

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK
SELAKU KREDITUR PREFERENCE PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
YANG OBYEKNYA HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur



Oleh :

DEA SYAGITA NOVIANA
0871010072

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
“VETERAN” JAWA TIMUR
SURABAYA
2012

PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU
KREDITUR PREFERENCE PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG
OBYEKNYA HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

Disusun oleh :

DEA SYAGITA NOVIANA
NPM. 0871010072

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Mengetahui,
DEKAN

Menyetujui,
PEMBIMBING

Hariyo Sulistiyantoro, SH., MM
NIP. 19620625 199103 1 001

Wiwin Yulianingsih, SH, M.Kn
NPT. 37507070225

PERSETUJUAN DAN REVISI SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU
KREDITUR PREFERENCE PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
YANG OBYEKNYA HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

Disusun oleh :

DEA SYAGITA NOVIANA
NPM. 0871010072

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada tanggal : 7 Juni 2012

Pembimbing Utama

Tim Penguji

1.

Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn
NPT. 37507070225

H. Sutrisno, SH. M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

2.

Hariyo Sulistiyantoro, SH. MM
NIP. 19620625 199103 1 001

3.

Subani SH. M.Si
NIP. 19510504 198303 1 001

4.

Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn
NPT. 37507070225

Mengetahui,
DEKAN

Hariyo Sulistiyantoro, SH. MM.
NIP. 19620625 199103 1 001

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU
KREDITUR PREFERENCE PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
YANG OBYEKNYA HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

Disusun oleh :

DEA SYAGITA NOVIANA
NPM. 0871010072

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada tanggal : 7 Juni 2012

Tim Penguji :

Tanda Tangan

1. H. Sutrisno, SH. M.Hum. : (.....)
NIP. 19601212 198803 1 001
2. Hariyo Sulistiyantoro, SH. MM. : (.....)
NIP. 19620625 199103 1 001
3. Subani, SH. MSi. : (.....)
NIP. 19510504 198303 1 001
4. Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn : (.....)
NPT. 37507070225

Mengetahui,
DEKAN

Hariyo Sulistiyantoro.S.H.,MM.
NIP. 19620625 199103 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dea Syagita Noviana
Tempat/Tgl. Lahir : Surabaya, 5 November 1990
NPM : 0871010072
Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Kertajaya XC-79e Surabaya

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya yang berjudul :
“Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditur Preference Pemegang
Hak Tanggungan Yang Obyeknya Hak Guna Bangunan (HGB)” dalam rangka
memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar
hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang
berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat),
maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan
(Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya
dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui,
PEMBIMBING UTAMA

Surabaya, Juni 2012
PENULIS

Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn
NPT.37507070225

Dea Syagita Noviana
0871010072

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga Skripsi yang berjudul : “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU KREDITUR PREFERENCE PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA HAK GUNA BANGUNAN (HGB)” dapat disusun serta diselesaikan sesuai dengan harapan penulis.

Berbagai masukan, dorongan, bimbingan, sumbangan pemikiran dan pengorbanan dari berbagai pihak sangat penulis syukuri dan hargai, oleh karenanya dengan segala ketulusan hati penulis menyampaikan terima kasih serta penghargaan dan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak Haryo Sulistiyantoro, SH., MM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya Jawa Timur yang telah berkenan memberikan kesempatan kepada penulis untuk belajar dengan segala fasilitas yang ada di Fakultas Hukum.
2. Bapak H. Sutrisno, SH., M.Hum., selaku Wakil Dekan I yang telah memberikan sumbangsih pemikiran serta saran-saran kepada penulis demi suksesnya penulisan skripsi ini.
3. Bapak Drs. EC. Gendut Sukarno. Msi., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya Jawa Timur.
4. Bapak Subani, SH, Msi selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum.
5. Ibu Wiwin Yulianingsih, SH, M.Kn., dalam kedudukannya sebagai Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu di tengah-tengah

kesibukan yang begitu padat, untuk memberikan pengarah dan bimbingan dengan penuh kesabaran dan kebijaksanaan serta dengan penuh kekritisan pemikiran beliau telah memberikan dukungan serta koreksi dan saran yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam penyelesaian Skripsi ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya Jawa Timur yang telah memberikan bekal ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis selama masa perkuliahan.
7. Kepala Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya Jawa Timur beserta staff untuk segala pelayanan administrasinya dan Koordinator Perpustakaan yang telah memberikan pelayanan atas peminjaman buku-buku.
8. Bapak Djarot Pribadi, SH, MH, M.Si, Selaku Notaris/PPAT yang telah bersedia menerima, membantu, dan memberikan ilmu mengenai Hak Tanggungan.
9. Ibu Enny Triani selaku [Legal Officer](#) CIMB Niaga yang telah bersedia memberikan informasi-informasi serta ilmu mengenai perlindungan hukum Bank selaku kreditur Preference dengan objek jaminan HGB.
10. Kepada keluarga tercinta Ayah dan Ibunda, “tiada jasa yang dapat ananda balas, terima kasih telah membesarkan ananda dengan penuh kasih sayang, yang takkan pernah terbalas”, serta kakak kandung saya tercinta Aditya Febrian Rizki S terimakasih untuk [support](#) yang diberikan.
11. Kepada teman-teman seperjuangan 2008, dan sahabat-sahabatku tercinta Anita Lydia, Ranni, Putri, Phe-Phe, Lian dan Nitha R dan juga Kakak-kakak kelasku

angkatan 07 Mbak Vivo, Rigky Nodang (komeng), Diwek iFa dkk yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu. Terima kasih atas dukungan kalian dan semangat serta masukan-masukan yang diberikan kepada penulis.

12. Kepada sayangku yang tercinta Pungky Wida Pratama, S.Kom yang tidak henti-hentinya memberikan support dan banyak memberikan sumbangsih pemikiran dan waktu kepada penulis;

Akhirnya kepada pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis sampaikan terima kasih atas segala dukungannya.

Penulis menyadari bahwa di dalam skripsi ini terdapat kekurangan dan keterbatasan yang bersumber pada kemampuan penulis, oleh karena itu kritik dan saran masih penulis butuhkan demi penyempurnaan tulisan ini.

Surabaya, Juni 2012

Penulis

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Dea Syagita Noviana
NPM : 0871010072
Tempat/Tgl. Lahir : Surabaya, 5 November 1990
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU
KREDITUR PREFERENCE PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
YANG OBYEKNYA HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang praktek pembaharuan hak tanggungan atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang masa berlaku hak atas tanahnya berakhir sebelum perjanjian kreditnya berakhir. serta untuk memberikan pengetahuan serta pemahaman mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap Bank selaku kreditur preference pemegang hak tanggungan yang obyek jaminannya berakhir jangka waktu hak atas tanahnya.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang menggunakan sumber data sekunder. Sumber data diperoleh dari buku-buku, karya tulis ilmiah, dan perundang-undangan yang berlaku. Analisa data menggunakan metode deduktif, yaitu metode yang menganalisis peraturan perundang-undangan sebagai hal umum. Hasil Penelitian dapat disimpulkan bahwa untuk memperoleh perlindungan hukum maka kreditur harus melakukan tindakan antisipasi dengan cara memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek daripada jatuh tempo Hak Guna Bangunan, melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan tersebut bersamaan pada saat awal pengikatan kredit, maupun pada saat perpanjangan kredit. Pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan telah diperbarui dalam masa kredit (sebelum kreditnya jatuh tempo) tetap dilaksanakan melalui dua tahap, tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT, hanya saja tidak didahului dengan perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kreditur Preference, Hak Tanggungan

This study aims to find out about the practice of renewal of a mortgage over land Right to Build (HGB) are the legal terms of land expires before the loan agreement expires. and to provide knowledge and understanding of the forms of legal protection against the Bank as a mortgage lender preference shareholders who object the guarantee period expires on land rights.

This study uses normative legal research methods, which use secondary data sources. Sources of data obtained from books, papers, and legislation in force. Analysis of data using the deductive method, a method that analyzes the legislation as a general thing. Research results can be concluded that to obtain the legal protection of creditors must take action anticipation by giving credit period that is shorter than the maturity Broking, the right to renew the same Broking at the beginning of the binding of credit, as well as at the time of renewal credit. Mortgage re-imposition of HGB land that time period has expired and has been updated within the credit period (before the loan maturity) remain to be implemented in two phases, stages Mortgage granting, by making APHT PPAT before, just not preceded by an agreement debts . and the stage of registration by the Land Office, to determine when the birth yamg Mortgage charged.

Key word: Protection Law, Creditors' Preference, Mortgage

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN REVISI SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAKSI	xv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Kajian Pustaka	7
1.5.1. Perlindungan Hukum	7
1.5.2. Bank	9
1.5.3. Perjanjian.....	12
1.5.4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	14

1.5.5. Asas-asas perjanjian	16
1.5.6. Perjanjian Kredit	17
1.5.7. Pemberian Kredit	20
1.5.8. Jaminan	21
1.5.9. Fungsi Jaminan	22
1.5.10. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus	22
1.5.11. Jenis Lembaga Jaminan.....	23
1.5.11.1.Hak Tanggungan.....	23
1.5.11.2.Hipotek.....	24
1.5.11.3.Gadai	25
1.5.11.4.Fidusia.....	26
1.5.12. Hak Tanggungan	27
1.5.13. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	28
1.5.14. Objek Hak Tanggungan.....	29
1.5.15. Pemberian Hak Tanggungan.....	29
Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	29
Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	30
Sertifikat Hak Tanggungan	31
Hak Guna Bangunan	32
Subjek Hak Guna Bangunan	33

1.5.18. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	33
1.6. Metode Penelitian	34
1.6.1. Jenis Tipe Penelitian.....	34
1.6.2. Sumber Data	35
1.6.3. Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data	37
1.6.4. Metode Analisis Data	37
1.7. Sistematika Penulisan	37
BAB II PRAKTEK PEMBAHARUAN HAK TANGGUNGAN	
AKIBAT JANGKA WAKTU HAK ATAS TANAHNYA	
BERAKHIR.....	40
2.1. Proses Pembaharuan Hak Tanggungan atas HGB yang telah	
Diperpanjang	40
2.2. Kendala-Kendala Yang Muncul Selama Proses Pembaharuan	
Hak Tanggungan.....	57
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU	
KREDITUR PREFERENCE PEMEGANG HAK	
TANGGUNGAN YANG OBYEK JAMINANNYA	
BERAKHIR JANGKA WAKTU HAK ATAS TANAHNYA.....	59
3.1. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditur	
Preference Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyek	
Jaminannya Berakhir Jangka Waktu Hak Atas Tanahnya	59

BAB IV PENUTUP.....	78
4.1. Kesimpulan.....	78
4.2. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA.....	80
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Langkah dalam Proses Pembaharuan Hak Tanggungan.....	47
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 2 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan selanjutnya disebut UU Perbankan adalah sebagai berikut :

”Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131, selanjutnya disebut dengan KUH Perdata terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum artinya berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa :

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangannya.”

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPdata menegaskan

”Kebedaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132

KUHPdata mempunyai dua kelemahan yaitu :

1. Status kreditur sebagai kreditur konkuren, sehingga tidak mempunyai hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya;
2. Kesulitan untuk mengidentifikasi dan menginventarisasi harta seseorang (debitur) dalam upaya gugatan sita;
3. Risiko timbul jika nilai harta debitur tidak dapat mengcover untuk pembayaran utangnya.¹

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960 selanjutnya disebut UUPA, Hipotik dan Creditverband sebagai lembaga jaminan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Hak Tanggungan. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya peraturan yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan dalam Pasal 51 UUPA yang menyebutkan sudah disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hak jaminan atas tanah

¹ Djarot Pribadi, Handout Hukum jaminan II, h. 3

yang sudah ada sebelumnya yaitu Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHPdata dan ketentuan Credietverband dalam Staatblad 1908-542 jo Staatblad 1937 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Berhubungan dengan hal tersebut maka pada tanggal 9 April 1996 dikeluarkan Undang-Undang yang mengatur hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah atau Undang-Undang Hak Tanggungan Yang Dituangkan Dalam Lembaran Negara Nomor 42 tahun 1996 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan selanjutnya disebut UUHT, maka tidak saja menuntaskan atau terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah.

Dengan mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pada tanggal 9 April 1996, ketentuan tentang sebab-sebab hapusnya hak tanggungan diatur secara khusus dalam Pasal 18. Salah satu penyebab hapusnya hak tanggungan menurut Pasal 18 (1) huruf d Undang-Undang Hak

Tanggungan (UUHT) adalah disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.²

Selain itu dalam pasal 40 huruf a Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah no. 40 tahun 1966 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah disebutkan bahwa hak guna bangunan dapat dihapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya. Dengan hapusnya hak atas tanah itu, maka demi hukum hak tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus.

Dalam praktek perbankan bisa terjadi jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir, sedangkan hutang piutangnya masih berjalan dan debeturnya wanprestasi, atau pada waktu jangka waktu hak guna bangunan belum berakhir. Sedangkan debitur wanprestasi karena proses pelunasan hutangnya yang berlarut-larut, sehingga jangka waktu berlakunya hak guna bangunan tersebut berakhir tanpa diketahui oleh para pihak. Hal ini tentunya akan merugikan kreditur pemegang hak tanggungan, maka dalam hal ini kreditur pemegang hak tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.

Pada beberapa kasus pernah terjadi yaitu jangka waktu hak guna bangunan habis namun hutangnya belum lunas. Disamping itu dalam praktek perbankan timbul persoalan tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik yang masih diikat dengan hak tanggungan dimana debitur tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang Surat Kuasa

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan, 1999, h.402

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai hak tanggungan. Adanya kemungkinan hapusnya hak tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan di dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga hak tanggungan, karena tanah yang dijaminakan itu suatu waktu dapat berganti statusnya dan dengan demikian menghapuskan hak tanggungannya. Dalam hal demikian tidak terdapat sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya), tanah kembali kepada negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah

1.2. Perumusan Masalah

Sesuai dengan uraian latar belakang tersebut, maka pembahasan dalam skripsi yang berjudul: “Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditur Preference Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Hak Guna Bangunan (HGB)”, akan dibatasi pada permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek pembaharuan hak tanggungan berupa Hak Guna Bangunan, yang jangka waktu hak atas tanahnya berakhir sedangkan perjanjian kreditnya belum berakhir ?

2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap Bank selaku kreditur preference pemegang hak tanggungan yang obyek jaminannya berakhir jangka waktu hak atas tanahnya ?

1.3.Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tentang praktek pembaharuan hak tanggungan atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang masa berlaku hak atas tanahnya berakhir sebelum perjanjian kreditnya berakhir.
2. Untuk memberikan pengetahuan serta pemahaman mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap Bank selaku kreditur preference pemegang hak tanggungan yang obyek jaminannya berakhir jangka waktu hak atas tanahnya.

1.4.Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Menjadi kajian praktis mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur preference pemegang hak tanggungan yang obyeknya Hak Guna Bangunan (HGB) yang jangka waktu hak atas tanahnya berakhir.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan pengetahuan dan pemahaman mengenai bentuk-bentuk proses dari praktek pembaharuan hak tanggungan atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang jangka waktu hak atas tanahnya berakhir.

- b. Memberikan gambaran bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur preference pemegang hak tanggungan yang obyeknya Hak Guna Bangunan (HGB) yang jangka waktu hak atas tanahnya berakhir.

1.5.Kajian Pustaka

Sehubungan dengan kajian tentang perlindungan hukum terhadap bank selaku kreditur preference, maka dapat dikemukakan konsep-konsep sebagai berikut:

1.5.1. Perlindungan Hukum

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan. Dalam menegakkan hukum, ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*) dan keadilan (*Gerechtigkeit*).

Mengenai pengertian dari perlindungan hukum, kata perlindungan itu sendiri menurut kamus besar Bahasa Indonesia, memiliki arti “Tempat berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi“. Sedangkan dalam kamus hukum karya Simorangkir disebutkan bahwa hukum diartikan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan resmi yang berwajib. Pelanggaran terhadap perbuatan-perbuatan tadi berakibat

diambilnya tindakan hukum tertentu. Arti kata hukum dapat dipaparkan dari berbagai sumber.

Pertama menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Hukum merupakan peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah”. Kedua, menurut Kamus Hukum, “Hukum merupakan keseluruhan kaidah atau (norma) nilai mengenai suatu segi kehidupan masyarakat, yang bermaksud mencapai kedamaian dalam masyarakat serta bersifat keadilan dan kemanfaatan”.³ Ketiga “Hukum merupakan keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah dalam kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi”.⁴ Keempat “Hukum merupakan suatu himpunan peraturan-peraturan hidup yang bersifat memaksa, berisikan suatu perintah, larangan atau ijin untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, serta dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam kehidupan bermasyarakat”.⁵

Berdasarkan hal diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat-perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan kata lain bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu adalah suatu bentuk ketentraman bagi

³ Andi Hamzah, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, h. 242

⁴ Sudikno Mertokusumo, Op.cit, h. 37

⁵ Hartono, c.f.g. Sunaryati, Pokok-Pokok Hukum Perdata Internasional, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, h. 17

segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga di dalamnya tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup dalam masyarakat.

1.5.2. Bank

Lembaga keuangan dalam arti luas adalah sebagai perantara dari pihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of funds) dengan pihak yang kekurangan dana (lack of funds) sehingga peranan dari lembaga keuangan yang sebenarnya yaitu sebagai perantara keuangan/dana masyarakat (Financial Intermediary). Dalam arti yang luas ini termasuk didalamnya lembaga perbankan, perasuransian, dana pensiun, pegadaian dan sebagainya yang menjembatani antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana.⁶

Lembaga keuangan bank sampai saat ini khususnya di Indonesia masih mempunyai peranan yang dominan. Hal ini dapat dilihat dari menjamurnya usaha-usaha perbankan dengan tingkat persaingan yang ketat.

Menurut pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Pada pasal 1 butir (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan :

⁶ Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 1-2

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari pengertian-pengertian di atas, secara sederhana dapat disimpulkan bahwa bank adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak di bidang jasa keuangan. Bank sebagai badan hukum berarti secara yuridis adalah merupakan subyek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga.⁷

Pasal 2 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa perbankan di Indonesia berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dalam melakukan semua kegiatan usahanya, bank harus menggunakan prinsip kehati-hatian, bukan saja terhadap kegiatan dalam memberikan kredit, tetapi juga bagi usaha bank yang sifatnya memberikan pelayanan dalam sistem mekanisme pembayaran.

Dari pengertian di atas, maka beberapa istilah yang terkait dalam dunia perbankan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 antara lain:

1. Nasabah

Adalah pihak yang menggunakan jasa bank (bank customer).

2. Debitur

Menurut Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas

⁷ Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan, Mandar Maju, Bandung, 2000, h. 2

kredit atau pembiayaan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

3. Kreditur

Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian dari Kreditur sendiri adalah orang atau lembaga keuangan (Bank) yang menyediakan uang maupun bentuk pinjaman lainnya berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain.

4. Kreditur Preference

Adalah kreditor yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain (preferential creditor). Kreditur Preference memiliki hak untuk didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda objek jaminan.⁸

5. Kreditur Konkuren

Adalah kreditur yang tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain (general creditor). Kreditur konkuren memiliki asas paritas creditorium yaitu pembayaran atau

⁸ <http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/kreditur.aspx>, minggu, 1 april 2012, 14.51

pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang atau proporsional (ponds-ponds gewijs).⁹

1.5.3. Perjanjian

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata adalah:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Subekti, menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.¹⁰

Menurut Roscou Pound, perjanjian bagian dari harta kekayaan. Sebagian kekayaan terdiri atas janji-janji. Sebagian yang penting dari harta benda seseorang adalah keuntungan yang dijanjikan oleh orang lain bahwa akan disediakan atau diserahkannya, terdiri atas tuntutan terhadap keuntungan yang dijanjikan, yang diajukannya terhadap perseorangan tertentu.¹¹

Di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan suatu perikatan. Perikatan paling banyak

⁹ Ibid

¹⁰ Subekti, Hukum PerjanjianPT. Intermasa, Jakarta, 2002, h. 1

¹¹ Taryana Soenandar, Prinsip-Prinsip Unidroit Sebagai Sumber Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa Bisnis Internasional, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, h. 6

diterbitkan oleh adanya suatu perjanjian, sumber lain yang melahirkan perikatan adalah undang-undang. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa tertentu. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju melakukan sesuatu. Perjanjian dan persetujuan mempunyai arti yang sama.¹²

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum, hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan.¹³

Subjek-subjek dari perikatan adalah kreditur atau si berpiutang yaitu pihak yang berhak atas prestasi dan merupakan pihak yang aktif dan debitur atau si berhutang yaitu pihak yang wajib memenuhi prestasi atau pihak yang pasif.¹⁴

1.5.4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata mengatakan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

¹² Subekti, Op. Cit, h. 1-3

¹³ R.Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra Abardin, Bandung, 1999, h. 3

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung, 1996, h. 3

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁵ Apabila salah satu dari syarat subjektif tersebut diatas tidak dapat dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila salah satu dari syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Syarat pertama, sepakat atau juga dinamakan perizinan maksudnya bahwa subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Syarat kedua, orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa dan orang yang dibawah pengampuan (Pasal 1329-1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sebagai syarat ketiga, disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu maksudnya suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu dan sekurang-kurangnya dapat ditentukan sesuai dengan Pasal 1332-1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu benda-

¹⁵ Subekti, Op.cit , h. 17

benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan dikemudian hari akan ada.

Syarat terakhir adanya sebab halal, dimaksudkan tiada lain pada isi perjanjian dengan segera harus dihilangkan kemungkinan salah sangka. Jadi isi perjanjian tersebut harus mencerminkan tindakan yang tidak melanggar hukum yang berlaku. Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang. Dalam Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.¹⁶

1.5.5. Asas-Asas Perjanjian

Ada beberapa asas dalam perjanjian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, yaitu:

1. Asas Konsensualisme
Artinya perjanjian itu lahir karena adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak.
2. Asas Kekuatan Mengikat
Artinya para pihak apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi para pembuatnya. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.
3. Asas Kebebasan Berkontrak
Artinya setiap orang bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian. Namun tentu saja kebebasan berkontrak ini perlu dibatasi. Pembatasan tersebut diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan : “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang

¹⁶ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, h. 211

oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum".¹⁷

1.5.6. Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “Credere” yang berarti percaya (truth atau faith), dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Pengertian kredit sendiri menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2, mengatakan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga “.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat

¹⁷ Djarot Pribadi, *op.cit*, h. 15

penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (standard contract). Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir.¹⁸

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa berbeda dengan perjanjian perjanjian pada lazimnya, dalam perjanjian kredit bank harus diingat bahwa bank tidak hanya mewakili dirinya sebagai perusahaan bank saja tetapi juga mengemban kepentingan masyarakat, yaitu masyarakat penyimpan dana dan selaku bagian dari sistem moneter, oleh karena itu dalam menentukan apakah suatu klausula itu memberatkan, baik dalam bentuk klausula eksemi atau dalam bentuk yang lain, perimbangannya sangat berbeda bila dibandingkan dengan menentukan klausul-klausul

¹⁸ M. Bahsan, Op cit, h. 43

dalam perjanjian-perjanjian baku, pada umumnya yang para pihaknya adalah perorangan atau perusahaan biasa.¹⁹

Seperti diketahui bahwa di dalam pemberian kredit yang terjadi antara bank dengan debitur maka dilakukan suatu proses yang namanya perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan dokumen paling penting yang mengatur hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yaitu kreditor dan debitor. Di dalam pemberian kredit, pihak perbankan sebelumnya telah menyiapkan bentuk atau model perjanjian kredit yang sudah baku sifatnya. Model perjanjian kredit juga berisi berbagai ketentuan tentang peminjaman uang dan syarat-syarat kredit. Model perjanjian kredit dibuat secara seragam untuk seluruh kantor cabang, akan tetapi masing-masing kantor bank memiliki model perjanjian kredit yang berbeda dengan kantor bank yang lain. Model perjanjian kredit diperlukan untuk bukti peminjaman di suatu bank. Dalam proses penandatanganan model perjanjian kredit itu, pihak bank cukup menyodorkan model perjanjian kredit yang telah disediakan untuk ditandatangani oleh debitur. Biasanya perjanjian timbal balik hanya diadakan menyangkut peminjaman uang yaitu mengenai besarnya pinjaman, besarnya bunga pinjaman, tujuan peminjaman dan cara pengembalian uang pinjaman.

Mengenai syarat-syarat peminjaman uang maka pihak bank tidak memerlukan perundingan. Dengan demikian model perjanjian kredit yang

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Cetakan Pertama, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, h. 35

disodorkan oleh pihak bank kepada debitur adalah model yang sudah baku atau disebut sebagai perjanjian standard.

Menurut Muhammad Djumhana, Dalam praktek bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu pihak dengan bank yang lainnya tidaklah sama, disesuaikan dengan kebutuhannya masing-masing. Dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang tertentu, hanya saja dalam praktek ada banyak hal yang biasanya dipakai dalam perjanjian kredit. Misalnya berupa definisi istilah-istilah yang dipakai dalam perjanjian, terutama dalam perjanjian kredit dengan pihak asing atau dikenal dengan loan agreement.²⁰

Sedangkan menurut Rachmadi Usman, Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan tidak menentukan bentuk perjanjian kredit bank, berarti pemberian kredit bank dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam praktek perbankan, guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, umumnya perjanjian kreditnya dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (standard contract).

1.5.7. Pemberian Kredit

Pengertian pemberian kredit sendiri menurut Ketentuan Undang-undang Perbankan Indonesia 1992/1998, mengatakan bahwa:

”Pemberian kredit adalah salah satu kegiatan usaha yang sah bagi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat”.

²⁰ Muhammad Djumhana, Op. Cit, h. 386

Kedua jenis bank tersebut merupakan badan usaha penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit di samping lembaga keuangan lainnya. Menurut Ch.Gatot Wardoyo, pemberian kredit mempunyai fungsi yaitu :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.²¹

1.5.8. Jaminan

Jaminan menurut kamus dapat diartikan sebagai agunan atau tanggungan. Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 (Tentang Perbankan) arti jaminan yaitu keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian. Menurut Pasal 8 Undang-undang No.10 Tahun 1998, pengertian jaminan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

²¹ Ch. Gatot wardoyo, Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen, 1992, h. 64-69

Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Sedangkan definisi dari hukum jaminan sendiri adalah suatu himpunan peraturan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan perorangan dan kebendaan.²²

Menurut Hartono Hadisoeparto, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

M. Bahsan memberikan pengertian tentang Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang-piutang dalam masyarakat.

Kedua definisi jaminan yang dipaparkan diatas adalah:

1. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur atau bank.
2. Wujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materril)
3. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur.²³

1.5.9. Fungsi Jaminan

Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur dimana kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.²⁴

²² Djarot Pribadi, Hand out Hukum Jaminan I, h. 1

²³ Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, h.

22

²⁴ Ibid, h.2

1.5.10. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan umum adalah jaminan yang ditentukan undang-undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, kreditur sudah mempunyai hak verhaal atas benda-benda milik debitur. Terhadap jaminan umum ini kedudukan para kreditur adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan antara yang satu dengan yang lain. Jaminan umum ini diatur didalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata. Jaminan Umum juga memiliki kelemahan dalam prakteknya yaitu status kreditur sebagai kreditur konkuren, sehingga tidak mempunyai hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya, serta kesulitan untuk mengidentifikasi dan menginventarisasi harta seseorang (debitur) dalam upaya gugatan sita, dan resiko yang akan timbul jika nilai harta debitur tidak dapat mengcover untuk pembayaran hutangnya.²⁵

Selanjutnya jaminan khusus adalah jaminan yang timbulnya atau terjadinya karena diperjanjikan secara khusus. Penyediaan jaminan itu dikehendaki oleh kreditur karena jaminan umum kurang memberikan rasa aman. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitur (asas spesialisasi), dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu (khusus). Karena diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan preferensi (separatis). Artinya pemenuhan hak kreditur khusus itu didahulukan dari kreditur lainnya. Jaminan khusus dapat bersifat kebendaan, yakni yang tertuju pada benda, dan dapat pula bersifat perorangan yang tertuju pada orang tertentu.²⁶

²⁵ Djarot Pribadi, Hand out Hukum Jaminan II, h. 3

²⁶ Ibid, h. 21

1.5.11. Jenis Lembaga Jaminan

Lembaga jaminan di Indonesia diklasifikasikan ke dalam empat golongan yaitu:²⁷

1.5.11.1. Hak Tanggungan

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 mengatur lembaga jaminan yang disebut dengan Hak Tanggungan. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan crediet verband yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan utang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang. Sejak berlakunya UU No.4 Tahun 1996 pada tanggal 9 April 1996, pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah:

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".

²⁷ Ibid, h. 9

1.5.11.2. Hipotek

Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian darinya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 KUH Perdata).

Ada beberapa unsur pokok dari Hipotek yang termuat dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah;

- 1) Hipotek adalah suatu hak kebendaan.
- 2) Obyek Hipotek adalah benda-benda tak bergerak.
- 3) Untuk pelunasan suatu perikatan.

Hipotek termasuk dalam jenis jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan sendiri pengertiannya adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu milik debitur. Kreditur pemegang jaminan ini mempunyai hak kebendaan (*zakeerlijk recht*) serta mempunyai karakteristik yaitu

- 1) Hipotek selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*);
- 2) Hipotek tidak dapat dibagi-bagi, artinya hipotek hanya dapat dibebankan atas seluruh benda yang dijaminkan dan tidak hanya untuk sebagian saja dari benda tersebut;
- 3) Hipotek mengandung *droit de preference*, yang berarti pemegang hipotek sebagai lembaga jaminan kebendaan akan mendapat pemenuhan piutangnya dari benda objek jaminan lebih dahulu dari kreditur lainnya;

- 4) Hipotek mengandung asas publisitas, yang mengharuskan hipotek didaftar, sehingga ada perlindungan hukum bagi pemegang hipotek tersebut;
- 5) Hipotek mengandung asas spesialitas, karena benda tertentu tersebut jelas jenis dan ukurannya.²⁸

1.5.11.3. Gadai

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari benda tersebut secara didahulukan daripada kreditur lainnya, dengan perkecualian untuk didahulukan biaya lelang, biaya penyelamatan benda setelah digadaikan (pasal 1150 KUH Perdata).

Gadai termasuk dalam jenis jaminan atas benda yang bergerak dimana pengertiannya adalah suatu jaminan dengan obyek benda benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud maka gadai mempunyai karakteristik yaitu :

- 1) Penguasaan benda jaminan oleh kreditur;
- 2) Objek jaminan gadai adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud;
- 3) Terdapat Hak Retensi, yaitu hak kreditur untuk menahan benda objek jaminan sampai hutang beserta segala biaya yang telah dikeluarkannya yang berkaitan dengan benda tersebut dilunasi;

²⁸ Djarot Pribadi, op. cit. h. 5

- 4) Gadai mempunyai hak parate eksekusi, yaitu hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri atas benda objek jaminan sebagai pelunasan hutang, apabila debitur wanprestasi.²⁹

1.5.11.4. Fidusia

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda (pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999).

Ruang lingkup fidusia sendiri bisa disimpulkan bahwa, pengalihan hak kepemilikan ini bersifat terbatas, sehingga perjanjian ini hanya melahirkan hak jaminan dan bukan hak milik. Dengan demikian, kalau pemberi fidusia jatuh pailit, maka benda fidusia tidak termasuk ke dalam harta kekayaan yang dipailitkan, sehingga kurator kepailitan tidak berhak untuk menuntut benda fidusia dari kekuasaan pemberi fidusia. Disamping itu benda fidusia hanya dapat dilelang dalam batas-batas sebagai benda jaminan untuk melunasi hutang pemberi fidusia kepada penerima fidusia. Jadi hal ini sesuai dengan tujuan perjanjian fidusia bukan menciptakan hak milik tetapi hanya jaminan.

1.5.12. Hak Tanggungan

Setelah Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lazim dikenal dengan sebutan

²⁹ Ibid, h. 6

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, berumur hampir 36 Tahun, Akhirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan yang dimaksudkan Pasal 51 UUPA tersebut lahir pada tanggal 9 April 1996 dengan diundangkannya Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang kependekannya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lahirnya UUHT ini telah disambut kelegaan oleh kalangan perbankan dan dunia usaha, karena UUHT ini diharapkan meniadakan banyak ketidakpastian yang selama ini terdapat pada Hipotik

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah:

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yangdibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yangmemberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadapkreditor-kreditor lain".

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi

dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada diatasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.³⁰

1.5.13. Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.

1. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.
2. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. Artinya obyek Hak Tanggungan harus telah dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan pada waktu Hak Tanggungan dibebankan.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Artinya Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Dalam pengertian "yang baru akan ada" adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagian bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.³¹

1.5.14. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 UUHT yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah:

³⁰ Ibid, h. 20

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, Op.cit, h. 11

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha dan
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
5. Hak Pakai atas Hak Milik masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut³²

1.5.15. Pemberian Hak Tanggungan

1.5.15.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996, Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pos.

Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri 3/1997 ditentukan, bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT

³² Djarot Pribadi, Op.cit, h..3

yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 (dua) orang saksi.³³

1.5.15.2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

1.5.15.2.1. Kemungkinan pemberian kuasa

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlakukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.

1.5.15.2.2. Proses pemberian kuasa

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1996.³⁴

³³ Boedi Harsono, Op. cit, h. 418

³⁴ Ibid, h. 427

PPAT hanya berwenang membuat SKMHT mengenai obyek Hak Tanggungan yang terletak di wilayah daerah kerjanya. Sebaliknya karena daerah kerjanya tidak dibatasi, pembatasan itu tidak berlaku terhadap notaris dalam pembuatan SKMHT.

Ditunjukkannya PPAT sebagai Pejabat yang juga bertugas membuat SKMHT adalah dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Berbeda dengan umumnya para notaris, PPAT keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan.³⁵

1.5.15.3. Sertifikat Hak Tanggungan

1.5.15.3.1. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Adanya Hak Tanggungan

Dalam waktu tujuh hari kerja setelah dibuat Buku tanah, oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bentuk sertifikat ditepkan dengan Peraturan Menteri nomor 3/1996. Hal-hal mengenai penerbitan sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam pasal 14 dan Peraturan Menteri serta Surat Menteri Negara Agraria atau kepala Badan Pertanahan Nasional.

1.5.15.3.2. Bentuk dan Kekuatan Berlakunya Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan Buku Tanah dan Salinan APHT yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor

³⁵ Ibid, h. 428

Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

Pada sampul sertifikat dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata:

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Hakim.³⁶

1.5.16. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA pengertian Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

Sedangkan pengertian Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.³⁷

1.5.17. Subjek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Pasal 19 PP No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya perseroan terbatas, koperasi, perhimpunan, yayasan tertentu dan lain sebagainya.

³⁶ Ibid, h. 432-433

³⁷ Andy Hartanto, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Laksbang Media Tama, Yogyakarta, 2009, h. 14

1.5.18. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai ketentuan Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan, maka berdasarkan pasal tersebut dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun kemudian dapat diperpanjang untuk waktu selamanya 20 tahun, jadi total 50 tahun. Ada tambahan lagi yaitu sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan dapat diberikan pembaharuan dari Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis dan Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan berdasarkan norma dan kaidah dari

peraturan perundangan, khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap bank selaku Kreditur Preference Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.³⁸

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif analisis. Dalam artian penelitian ini diharapkan mampu melukiskan gambaran secara sistematis, terperinci dan menyeluruh tentang “Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditur Preference Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Hak Guna Bangunan (HGB)”. Dalam hal ini pembahasan analisis mengenai ruang lingkup perlindungan hukum dimaksudkan untuk dapat memperoleh pembahasan tentang pokok permasalahan yang dialami oleh kreditur terkait dengan hak tanggungan yang obyeknya berupa Hak Guna Bangunan (HGB).

Jadi dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan tipe penelitian menggunakan penelitian hukum deskriptif analisis.

1.6.2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder adalah data dari penelitian kepustakaan dimana dalam data

³⁸ H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 30

sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas terdiri dari:
 - a. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - b. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)
 - d. Peraturan Menteri Negara/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertifikat Hak Tanggungan.
 - e. Pasal 19 PP No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
 - f. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder berupa buku literatur, hasil karya sarjana untuk memperluas wawasan penulis mengenai bidang penulisan.
 - a. Metode Penelitian Hukum karya Zainuddin Ali.
 - b. Hukum Perbankan di Indonesia karya Muhamad Djumhana.
 - c. Handout Hukum jaminan I dan II karya Djarot Pribadi.
 - d. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia karya Salim HS.

- e. Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Letentuan Pokok Dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan karya Sutan Remy Sjahdeini.
 - f. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia karya Bahsan M.
 - g. Hukum Agraria Indonesia karya Boedi Harsono.
 - h. Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah karya Urip Santoso.
 - i. Problematika Hukum Jual-Beli Tanah karya J.Andy Hartanto.
3. Bahan hukum tersier adalah merupakan bahan hukum sebagai pelengkap dari kedua bahan hukum sebelumnya terdiri dari:
- a. Kamus hukum
 - b. Kamus bahasa Indonesia

1.6.3. Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan, perolehan bahan hukum melalui penelitian kepustakaan dikumpulkan dengan cara mencari dan mempelajari serta memahami buku-buku ilmiah yang memuat pendapat beberapa sarjana.

Selain itu, peraturan perundang-undangan yang erat kaitannya dengan pembahasan skripsi ini juga dikumpulkan. Bahan hukum yang telah berhasil dikumpulkan tersebut selanjutnya akan dilakukan penyuntingan bahan huku, pengklasifikasian bahan hukum yang relevan dan penguraian secara sistematis.

1.6.4. Metode Analisis Data

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka penulisan skripsi ini menggunakan metode deduktif, yaitu metode yang menganalisis peraturan perundang-undangan sebagai hal umum. Kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Selanjutnya dibahas, disusun, diuraikan dan ditafsirkan, serta dikaji permasalahan sehingga diperoleh suatu kesimpulan sebagai upaya pemecahan masalah.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum adalah untuk memberi gambaran yang jelas dan komprehensif mengenai penulisan hukum ini.

Bab I pendahuluan di dalam sub bab pertama disajikan tentang latar belakang permasalahan. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka sub bab kedua mengenai perumusan masalah. Selanjutnya disajikan sub bab ketiga tujuan penelitian, sub bab keempat manfaat penelitian ada 2 (dua) yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai sasaran yang ingin dicapai melalui penelitian ini. Pada sub bab kelima kajian pustaka yang merupakan landasan teori dari penulisan skripsi, yang kemudian diuraikan definisi yang berkaitan dengan judul diatas. Dan sub bab keenam metode penelitian yang merupakan syarat mutlak dalam setiap penelitian ini dibagi menjadi 4 yaitu jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

Bab II pembahasan tentang perumusan masalah yang pertama mengenai praktek pembaharuan hak tanggungan atas tanah berupa hak guna bangunan yang jangka waktu hak atas tanahnya berakhir sedangkan perjanjian kreditnya belum berakhir. Sub bab pertama proses pembaharuan Hak Tanggungan atas HGB yang telah diperbarui sementara perjanjian kreditnya belum berakhir. Selanjutnya sub bab kedua diuraikan mengenai kendala-kendala yang muncul selama proses pembaharuan Hak Tanggungan.

Bab III pembahasan tentang perumusan masalah yang kedua mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang obyeknya berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang jangka waktu hak atas tanahnya berakhir.

Bab IV penutup berisi tentang kesimpulan mengenai pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, juga berisi saran-saran yang ditujukan pada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan penelitian ini.